أعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري

أمر 75 – 74 مؤرخ فى 8 ذى القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975

أحكام عامة

المادة1 : عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية على اقليم بلدية ما, فانه يتم ابتداء من مجموعة البطاقات العقارية البلدية المنصوص عليها فى المادة 24 من الامر رقم 71 – 73المؤرخ فى 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971, اعداد مسح الاراضى العام و تأسيس السجل العقاري.

المادة2 : أن مسح الأرضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري

المادة3 : يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية .

الباب الأول

مسح الأراضي العام

المادة4 : يتم على مجموع التراب الوطني, تحديد الملكيات قصد اعداد مخطط منظم و تأسيس مسح للاراضى.

المادة5 : ان مهام اعداد مسح الاراضى العام و المحافظة عليه هى من اختصاص الادارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية.

المادة6 : ان مخطط مسح الاراضى المقسم الى أقسام و الى أماكن معينة, يعطىالتمثيل البيانى لاقليم البلدية فى جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها الى قطع.

و القطعة الارضية هى وحدة عقارية طبيعية و قانونية, و من خلال تخصيصهاو أصلها ان الاعباء أو الارتفاقات المترتبة عليها, تكون موضوع اشهار في السجل العقارى تحت رقم مساحى خاص.

المادة7 : كل تغيير لحدود الملكية و لاسيما على اثر تجميعها أو تقسيمها أوتجزئتها أو اقتسامها, يجب أن يثبت بمحضر تحديد و يرفق به مخطط منظم.

المادة8 : ان تصميم مسح الاراضى يكون موضوع اعداد فى كل بلدية ما يلى :

- **جدول للاقسام و سجل لقطع الارض التى ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافى,**
- **دفتر مسح الاراضى الذى تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل, حسب الترتيب الابجدى لهؤلاء الاخيرين,**
- **مخططات مسح الاراضى.**

و ستحدد شروط اعداد الوثائق المذكورة أعلاه, بموجب نصوص تطبيقية لهذا الامر.

المادة9 : تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الادارة و المالكون و الجيران).

و لهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الاراضى. و يحدد تشكيل هذه اللجنة و اختصاصاتها و سيرها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الامر.

المادة10 :عند اختتام عمليات مسح الاراضى فى كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة

بمسك السجل العقارى نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الاراضى.

كما تودع نسخة من هذه الوثائق بمقر كل بلدية.

المادة11 :يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقارى على أساس وثائق مسح الاراضى

المعدة, و القرارات و شهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين, بتحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الاخرى التى يجب أن

تكون موضوع اشهار فى السجل العقارى و ذلك طبقا لاحكام المادة 13 أدناه.

الباب الثاني

السجل العقاري

المادة12 :ان السجل العقارى المحدد بموجب المادة 3 أعلاه, يمسك فى كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية.

و يتم اعداده أولا بأول بتأسيس مسح الاراضى على اقليم بلدية ما.

القسم الأول

مجموعة البطاقات العقارية

المادة13 : يجب على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية, لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقارى, جدولا محررا على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود ادارية أو كاتب ضبط.

و هذا الجدول المرفق بجميع السندات و العقود المثبتة الملكية العقارات أو الحقوق العينة الاخرى المقدمة للاشهار, يجب أن يتضمن :

1 – وصف العقارات العينية بالاستناد الى مخطط مسح الاراضى,

2 – هوية و أهمية أصحاب الحقوق,

3 – الاعباء المثقلة بها هذه العقارات.

المادة14 :تلزم الاشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية الى ما يلى :

1 – جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التى ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية,

2 – جميع العقود و القرارات القضائية اللاحقة للاجراء الاول الذى كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية, و الخاضعة للاشهار العقارى بمقتضى التشريع الجارى به العمل و كذلك تسجيلات الرهون أوالامتيازات.

3 – المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الاراضى و المثبتة للتعديلات التى تخص العقارات المسجلة فى مجموعة البطاقات العقارية,

4 – و بصفة عامة, كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد و مسجل فى مجموعة البطاقات العقارية.

و سيحدد مرسوم كيفيات تطبيق المادتين 13 و 14 أعلاه.

المادة15 :كل حق للملكية و كل حق عينى آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ يوم اشهارهما فى مجموعة البطاقات العقارية, غير أن

نقل الملكية عن طريق الوفاة يسرى مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية.

المادة16 : ان العقود الارادية و الاتفاقات التى ترمى الى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عينى, لا يكون لها أثر حتى بين الاطراف الا من تاريخ نشرها فى مجموعة البطاقات العقارية.

المادة17 : ان الايجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أى اثر بين الاطراف و لا يحتج بها تجاه الغير فى حالة عدم اشهارها و ذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الامر رقم 71 – 73 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 المتضمن الثورة الزراعية.

القسم الثاني

الدفتر العقاري

المادة18 : يقدم الى مالك العقار بمناسبة الاجراء الاول دفتر عقارى تنسخ فيه البيانات الموجودة فى مجموعة البطاقات العقارية.

ان العقود الارادية و الاتفاقات المشار اليها فى المادة 16 أعلاه لا يمكن اشهارها الا اذا كانت الوثائق المخصصة بأن تكون

محفوظة لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقارى, مرفقة بالدفتر العقارى.

و يشير العون المكلف بمس السجل العقارى فى الدفتر العقارى الى العقود المذكورة و يضبطه بجميع البيانات الموجودة فى مجموعة البطاقات العقارية.

المادة19 :تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار فى السجل العقارى, فى الدفتر الذى يشكل سند ملكية.

القسم الثالث

المحافظة العقارية

المادة20 : تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقارى و اتمام الاجراءات المتعلقة بالاشهار العقارى و ذلك من أجل الشروع فى نظام الاشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر.

المادة21 :ان تنظيم المحافظات العقارية و قواعد سيرها و كذلك الصلاحيات و شروط تعيين المحافظين العقاريين, سيحدد بموجب مرسوم.

القسم الرابع

التدابير الرامية إلي ضبط دقة مجموعة البطاقات العقارية

المادة22 : يحقق المحافظ فى هوية و أهلية الاطراف الموجودين على وسائل الاثبات و كذلك فى صحة الاوراق المطلوبة من أجل الاشهار.

و سيحدد مرسوم كيفيات تطبيق هذه المادة.

المادة23 :تكون الدولة مسؤولة بسبب الاخطاء المضرة بالغير و التى يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه. و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب ان ترفع فى اجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و الا سقطت الدعوى.

و تتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ.

و للدولة الحق فى رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ فى حالة الخطأ الجسيم لهذا الاخير.

المادة24 :تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة اقليميا.

الباب الثالث

أحكام مختلفة و انتقالية

المادة25 :ان مصاريف تنفيذ العمليات المنصوص عليها فى هذا الامر و كذلك الحقوق و الرسوم و النفقات الملحقة و الواجبة الاداء منذ الاجراء الاول, تكون على عاتق الدولة.

المادة26 :ان العمليات الخاصة بأساس رسوم التسجيل و رسم الاشهار العقارى للقرارات الخاضعة للاشهار فى السجل العقارى, يقوم بها المحافظ فى اجراء واحد.

سيحدد مرسوم شروط تطبيق هذه المادة.

المادة27 :ان العقود و القرارات القضائية التى تكون موضوع اشهار فى محافظة

عقارية و التى تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة فى بلدية لم يعد فيها بعد مسح الاراضى, تفهرس بصفة انتقالية فى مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردى طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم.

المادة28 : تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا الامر الذى يسرى مفعوله ابتداء من 5 يوليو سنة 1975, ينشر فى الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر فى 8 ذى القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 .

هوارى بومدين